

# 筏津地区周辺公共施設における民間資金等活用事業導入可能性調査 事業概要書

## 1. 事業概要

### (1)事業の目的

本市では、筏津地区周辺に点在した市有財産について、民間事業者のノウハウを活かした活用策の可能性等を調査しています。

筏津地区においては、令和5年4月に機能を廃止した「旧大野福祉保健センター」の跡地活用や令和4年に供用を開始した「多世代活動交流センター フジタ スクエア まるくる大野(以下「まるくる大野」とする。)」との連携や協調、協業も視野に、新たな賑わいや価値の創造、そして、関係・交流人口、定住人口の増加、地域の活性化に寄与するような施設やサービスの誘導・整備を検討しています。

図 1 事業対象地の現況



## (2)対象施設の概要

対象施設の概要は以下に示すとおりです。

### ①旧大野福祉保健センター

①旧大野福祉保健センター		
所在地	管理者	課題・方向性
廿日市市大野4124	健康福祉部 健康福祉総務課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本館及び在宅介護支援センターの2施設とも機能廃止</li> <li>・大規模な改修工事又は解体が必要な状態</li> </ul>
規模（機能等）	建築年数	
<b>【本館】</b> 地上3階 敷地約7,300㎡ 延床3,180.21㎡ <b>【在宅介護支援センター】</b> 地上1階 延床146.20㎡	<b>【本館】</b> 1990年 <b>【在宅介護支援センター】</b> 1999年	

<b>施設の外観</b>	<b>対象施設位置図</b>
	

## ②水之越住宅

②水之越住宅		
所在地	管理者	課題・方向性
廿日市市大野4100-1	建設部 住宅政策課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新たな入居者募集停止中</li> <li>・建物の老朽化進行（解体予定）</li> <li>・土砂災害警戒区域に立地</li> </ul>
規模（機能等）	建築年数	
地上1階12棟（簡耐） 敷地面積7,921.25㎡ 延床面積1,512.93㎡	1965年	

<b>施設の外観</b>	<b>対象施設位置図</b>
	

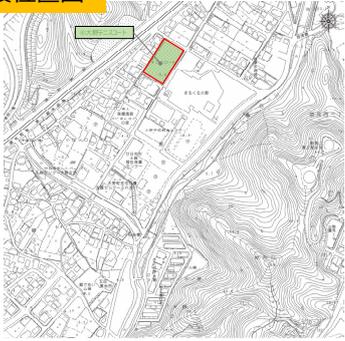
## ③水之越浄水場

③水之越浄水場		
所在地	管理者	課題・方向性
廿日市市大野4110	広島県水道広域連合企業団	<ul style="list-style-type: none"> <li>・機能廃止となった部分の土地や建物が未活用（一部解体予定）</li> <li>・一部の施設は水道施設として存置</li> </ul>
規模（機能等）	建築年数	
地上1階（簡耐orRC） 敷地面積1,102㎡	1963年	

<b>施設の外観</b>	<b>対象施設位置図</b>
	

#### ④大野テニスコート

④大野テニスコート		
所在地	管理者	課題・方向性
廿日市市大野1328	【指定管理者】 (株)マチノワいかなづ	・施設及び設備の老朽化による需要の低下  ・利用状況と維持管理経費のアンバランス
規模（機能等）	建築年数	
敷地約3,218.86㎡ テニスコート5面 クレーコート（土） 夜間照明なし		
<b>施設の外観</b>	<b>対象施設位置図</b>	
		

#### ⑤大野民具庫

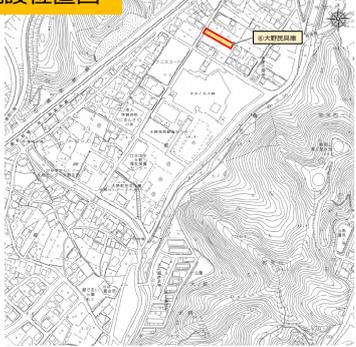
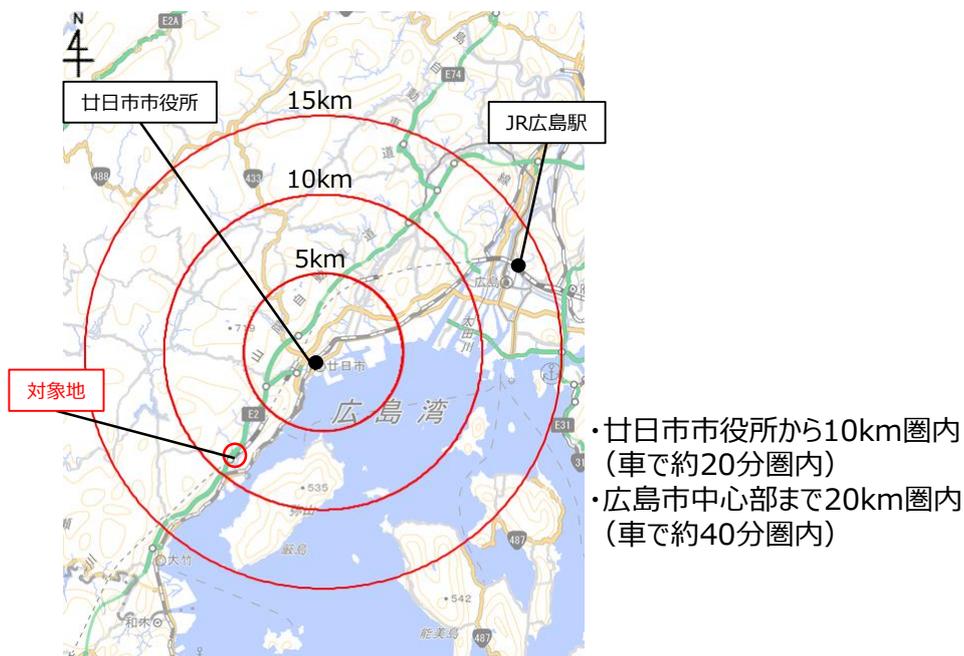
⑤大野民具庫		
所在地	管理者	課題・方向性
廿日市市大野沖筏津	教育部 文化財課	・移転後解体予定 ※隣接道路は市道
規模（機能等）	建築年数	
敷地約767.00㎡ 延床面積105.00㎡ 収蔵物件数約460点	1994年	
<b>施設の外観</b>	<b>対象施設位置図</b>	
		

図 2 対象施設の立地

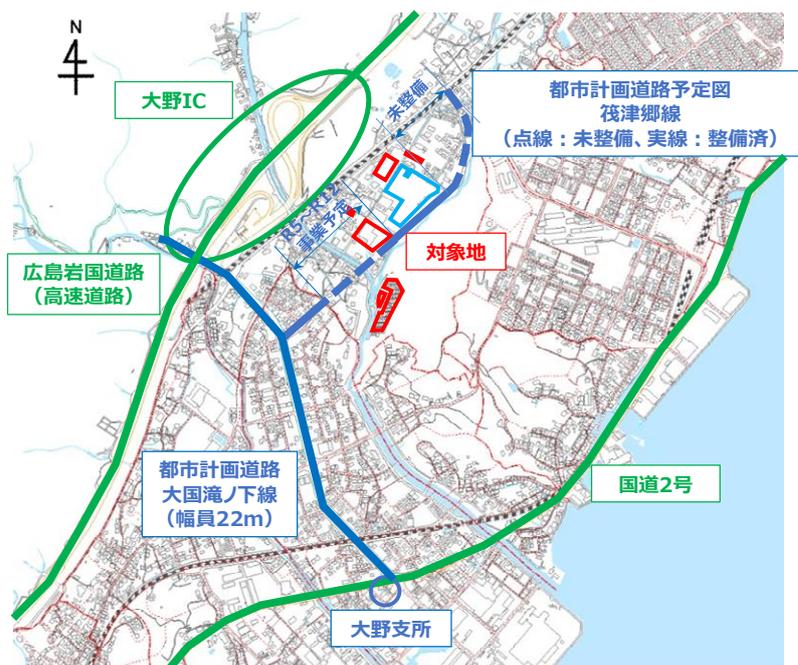


(出所:国土地理院地図を加工)

## 2. 周辺の交通アクセスの状況

筏津地区は、高速道路(大野 IC)や国道 2 号から 5 分の場所に位置しており、将来的には、旧大野福祉保健センターの前面道路の都市計画道路が整備される予定です(令和 12 年度の予定)。

図 3 都市計画道路予定図



令和4年の筏津地区周辺の最寄り駅のJR 前空駅の乗降客数は1日平均 3,518人でJR 大野浦駅の乗降客数は1日平均 3,128人であり、廿日市市中心部や広島市内への接続が良く、通勤等での利用者が多くなっています。

図 4 最寄り駅との位置関係図



(出所:国土地理院地図を加工)

表 1 最寄り駅の乗降客数(日平均)の推移

年	【JR 前空駅】乗降客数(人/日)	【JR 大野浦駅】乗降客数(人/日)
令和4年	3,518	3,128
令和3年	3,438	2,922
令和2年	3,638	3,000
令和元年 (平成31年)	4,204	3,538
平成30年	4,300	3,460

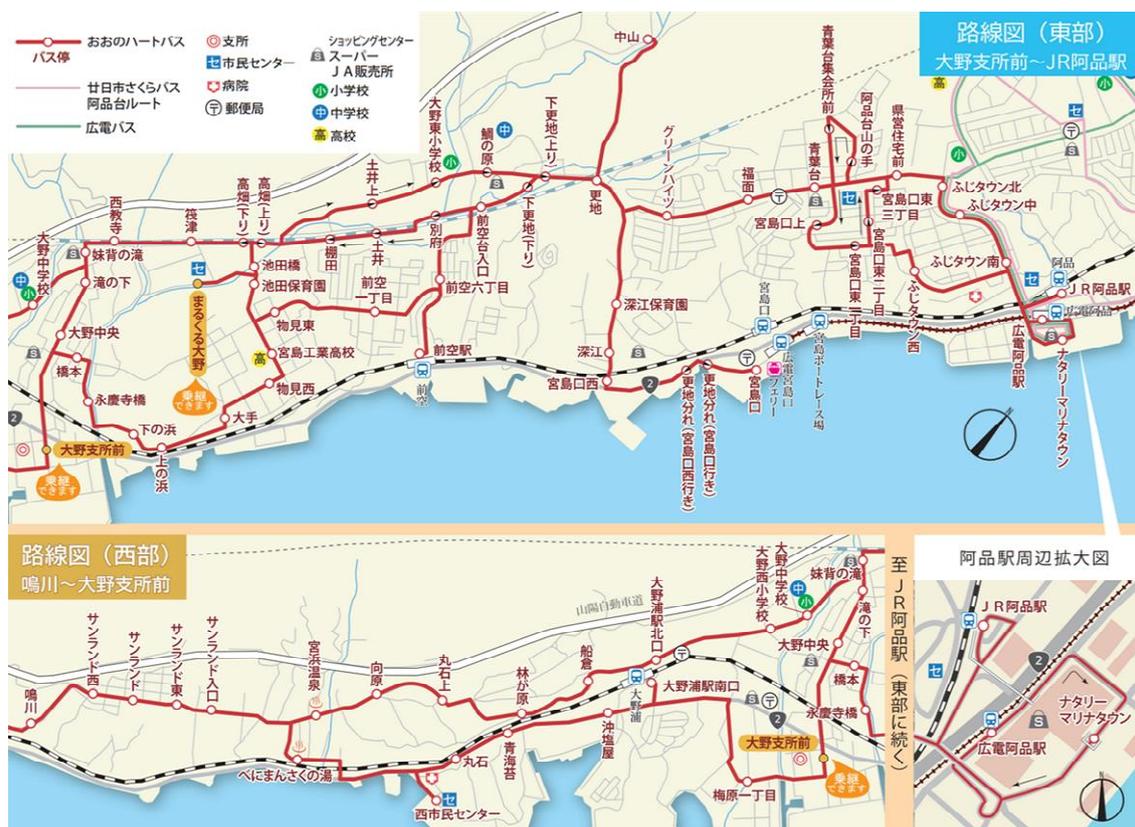
(出所:国土交通省・令和5年度「国土数値情報(駅別乗降客数データ)」)

バスについては、地域公共交通機関として市自主運行バス「おおのハートバス」が JR 玖波駅から JR 阿品駅間を循環しており、事業対象地最寄りのバス停「まるくる大野」がおおのハートバスの結節点となっています。

表 2 「おおのハートバス」の運行状況

運行日	大野支所前→JR 阿品駅(上り)		JR 阿品駅→大野支所前(下り)	
平日	6:07~20:01	19 便	7:19~21:24	19 便
土日・祝日	7:04~19:06	15 便	7:35~19:51	15 便
運行日	JR 玖波駅・鳴川→大野支所前(上り)		大野支所前→JR 玖波駅・鳴川(下り)	
平日	6:17~20:19	18 便	6:43~21:45	19 便
土日・祝日	7:50~19:29	13 便	8:09~20:12	14 便

図 5 「おおのハートバス」の路線図



(出所: 廿日市市建設部交通政策課)

### 3. まるくる大野の利用・経営状況及び主なイベント開催状況

事業対象地には、スポーツ施設、市民センター、図書館、子育て支援センター、放課後児童クラブ(留守家庭児童会)の複合施設である「まるくる大野」があり、年間を通して様々なイベントが開催されています。現在、施設の管理は株式会社マチノワいかなづが行っています。

まるくる大野の利用状況及びイベント開催情報は以下の通りです。

図表 1 まるくる大野の概要

廿日市市多世代活動交流センター（フジタスクエア・まるくる大野）		
所在地	管理者	課題・方向性
廿日市市大野1328	【指定管理者】 (株)マチノワいかなづ	・DBO方式により整備・運営を実施中 ・イベント時の駐車場不足 ・飲食機能が不足
規模（機能等）	建築年数	
地上2階（S造） 敷地約17,975.64㎡ 延床7,893.91㎡ ・市民センター ・アリーナ/多目的フロア ・トレーニング室 ・図書館 ・子育て支援センター ・放課後児童クラブ	2022年	

施設外観及び  
周辺の状況



対象施設位置図



(1)まるくる大野の主な施設機能

<p>施設外観</p>	
	
<p>プレイルーム 大野子育て支援センター</p>	<p>アリーナ</p>
	
<p>研修室</p>	<p>図書館</p>
	

## (2)まるくる大野の利用・経営状況

利用状況指標 経営分析指標	令和4年度 実績値	令和5年度 計画値	令和5年度 実績値	対前年度比	対計画比
延べ利用者数	46,837人	370,500人	506,837人	—	136.80% +136,337人
稼働率	33.70%	—	53.70%	+20.00%	—
施設利用料金 収入	928,470円	14,526,000円	17,554,698円	—	120.85% +3,028,698円
減免件数	273件	—	12,038件	—	—
収入	17,864,623円	242,431,000円	237,790,945円	—	98.09% △4,640,055円
支出	20,593,499円	242,431,000円	226,011,500円	—	93.23% △16,419,500円
収支	△2,728,876円	0円	11,779,445円	—	+11,779,445円
利用料金比率 (利用料金収入)	5.19% (928,470円)	5.99% (14,526,000円)	7.38% (17,554,698円)	+2.19% —	+1.39% (+3,028,698円)

※延べ利用者数の前年度比は、前年度の延べ利用者数が令和5年3月のみの利用者数のため比較しません。

※稼働率の計画値は機能毎に指標が異なるため、実績のみです。

※利用料金収入は、各種事業収入、放課後児童クラブ(補助金)を除く、条例で規定する施設の利用料金の収入額。

※「円」は1円未満、「%」は小数第3位以下切り捨て。

※収入には維持管理運営に係る指定管理料を含む。

## (3)まるくる大野の主なイベント開催状況(令和5年度)

日付	名称	参加者数	来館者数
7/29	フィッタカップフットサル大会	140人	3,348人
7/24~8/27	夏休み子ども教室	300人	
10/9	まるくるスポーツフェスタ	650人	3,878人
10/15	大野福祉ふれあいまつり		3,429人
11/3	それいけコンサート	2,244人	2,244人
11/12	おおの文化祭		4,570人
12/16	バスケット3×3	290人	1,789人
2/4・18	大野オイスターカップ バドミントン大会	2/4:288人 2/18:289人	2/4:2,247人 2/18:3,228人
3/10	まるくるフェスタ	7,068人	7,068人
3/20	すぷりんぐコンサート	300人	2,228人
3/26~31	出張 Moovi in まるくる大野	2,848人	14,543人
※R6年度(参考) 5/18	まるくるまつり (市民センターまつり)		※7,504人

## 4. 令和 6 年 8 月に実施したサウンディング型市場調査の結果

本事業における市場性等を確認するため、民間事業者(8 者)と対話を行いました。その結果については下記の表に示す通りです。

表 3 調査結果の概要

項目	概要
対象地の事業性について	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 隣接の複合施設の立地や地域の人口動態等から全事業者とも事業性はありと評価された。</li> </ul>
参入意向について	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 今後の市の動向や提示される条件にもよるが、事業参入を検討したいという意見が多くあった。</li> </ul>
参入を検討する事業イメージについて	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 市が課題として抱えている事項について、施設整備やサービス提供により、事業展開の可能性があることがわかった。</li> <li>▶ 事業者から商業施設や福祉施設、スポーツ施設、駐車場などの独自提案の可能性について、多様な意見があった。</li> </ul>
事業手法及び事業期間について	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 事業用定期借地やPFI、DBO、DB、リース方式など、さまざまな事業手法が考えられることがわかった。</li> <li>▶ 想定する事業期間について、20年や30年という意見が複数あった。</li> <li>▶ 事業期間が短すぎると参入が難しいという意見があった。</li> </ul>
参入形態について	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ コンソーシアムを組成し、共同事業体での参画を検討したいという意見が多数の事業者からあった。</li> <li>▶ コンソーシアムを組まない事業の可能性もあるという意見もあった。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 事業化検討にあたり、事業者が負担するコストや責任を明確にしたいという意見があった。</li> <li>▶ 事業対象地については、旧大野福祉保健センターの活用に関する意見が最も多く、次いで大野テニスコート、水之越住宅・水之越浄水場の順に、活用に関する意見が多くあった。その中で、市有地(基金財産)や大野民具庫部分については、活用が難しいとの意見が複数あった一方、そのような場所でも事業実施が可能との意見もあった。</li> </ul>

## 5. 検討の方向性

平成 31 年 3 月に策定した廿日市市筏津地区公共施設再編事業基本計画のコンセプト及び令和6年 8 月に実施したサウンディング型市場調査の結果に基づき、本件事業対象地に想定する施設として下記に示す機能について検討します。

また、その他サウンディング型市場調査等で提案された機能についても検討します。

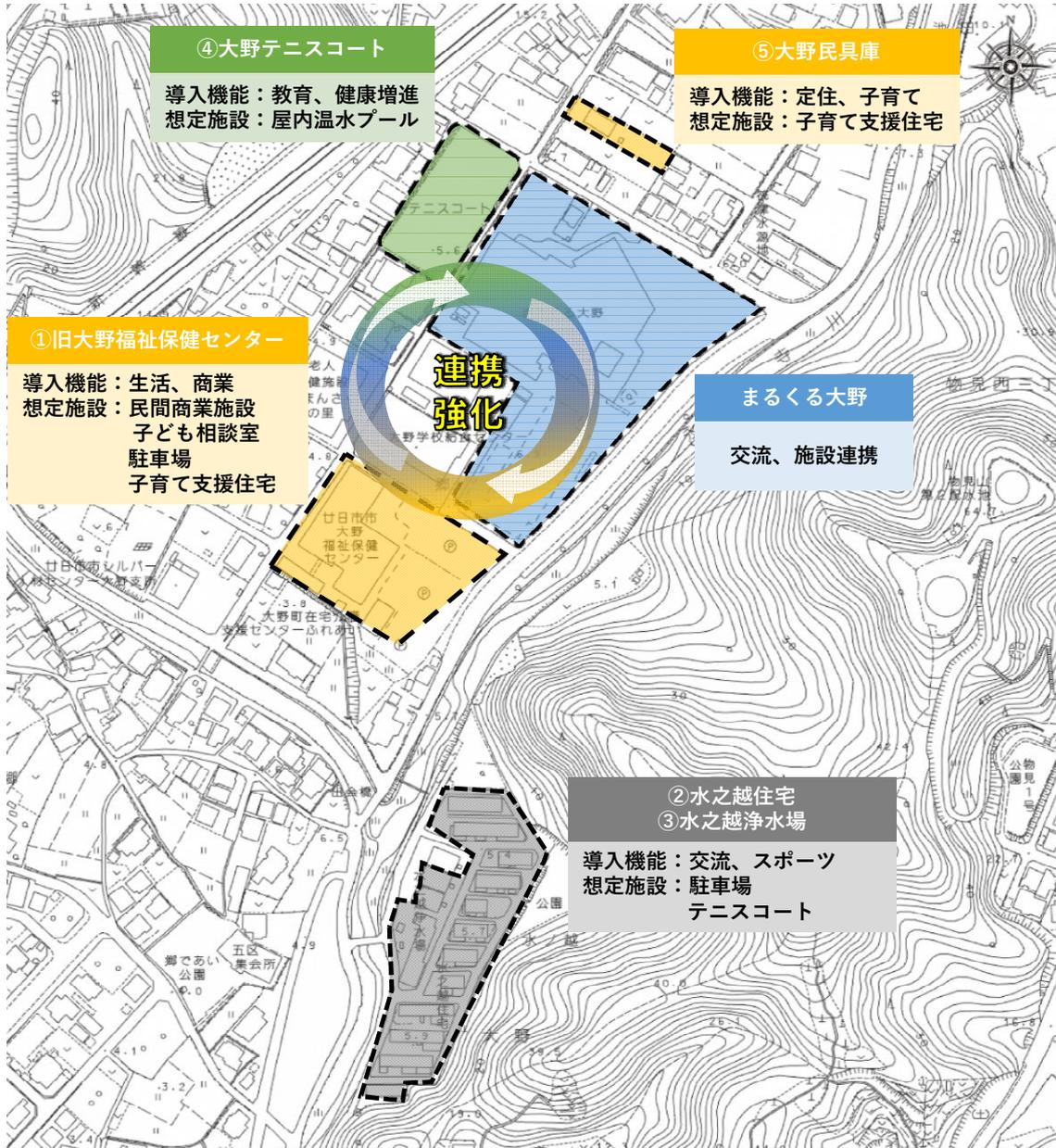
### (1)新たに導入する機能及び想定する事業手法

対象施設	想定施設(機能)	事業手法
①旧大野福祉保健センター	民間商業施設(飲食等、こども相談室)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業用定期借地(民間独立採算事業)</li> <li>・相談室は公共が民間から賃貸を想定</li> </ul>
	駐車場(平面 or 立駐)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民設</li> </ul>
	子育て支援住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民設民営</li> </ul>
②水之越住宅 ③水之越浄水場	駐車場(平面)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・単独整備(公設公営)</li> <li>・リース</li> </ul>
	テニスコート	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民設民営</li> <li>・公設民営</li> </ul>
④大野テニスコート	屋内温水プール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民設民営</li> <li>・民設、リース、転リース</li> </ul>
⑤大野民具庫	子育て支援住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民設民営</li> </ul>

## (2)ゾーニングイメージ

(1)で示した新たに導入する機能についてのゾーニングイメージを下記に示します。

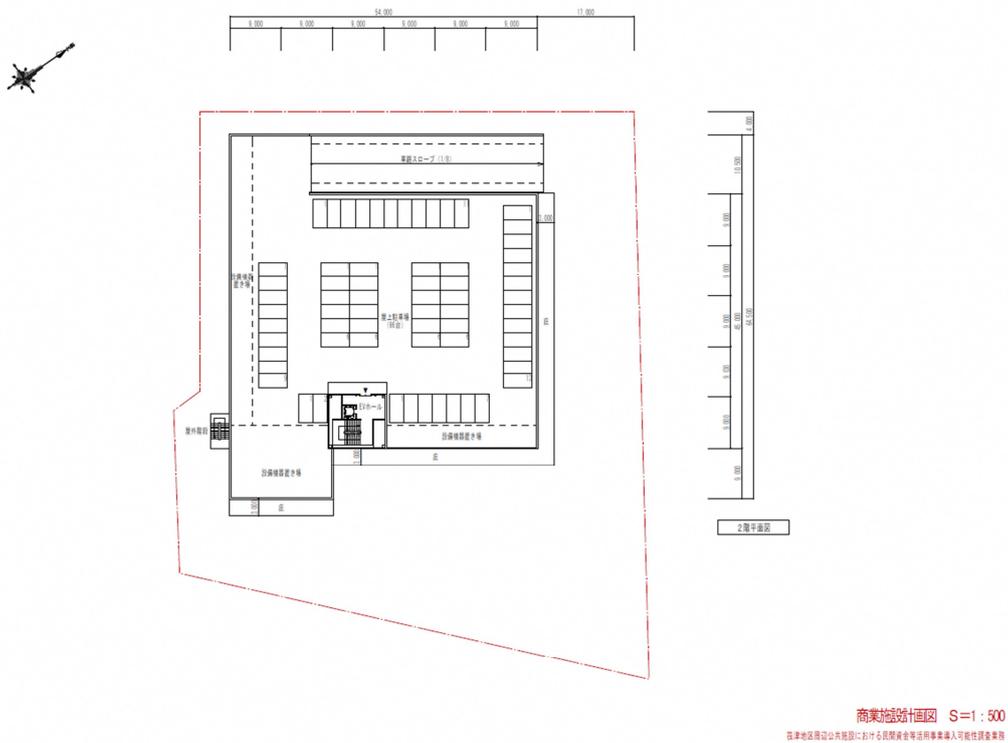
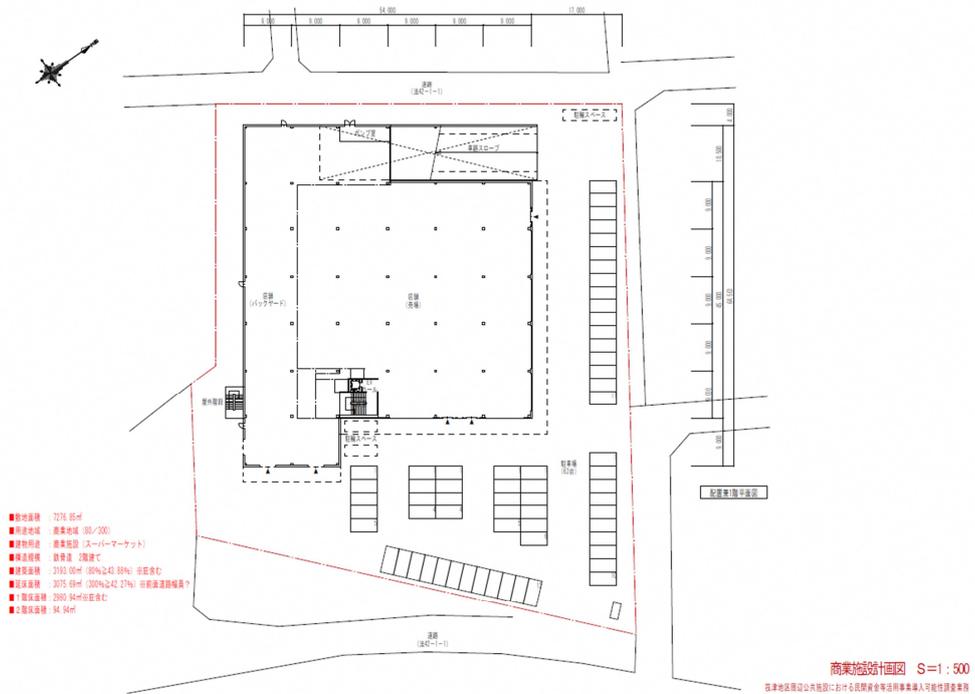
図 6 ゾーニング図



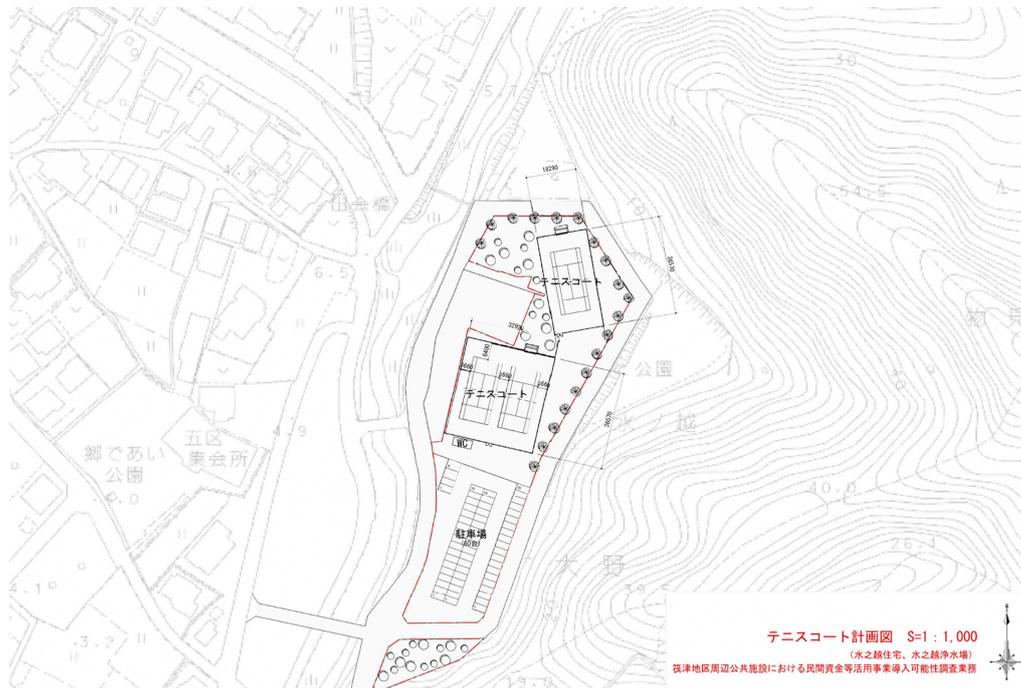
### (3)モデルプランについて

(1)で示した新たに導入する機能についてもモデルプランを下記に示します。

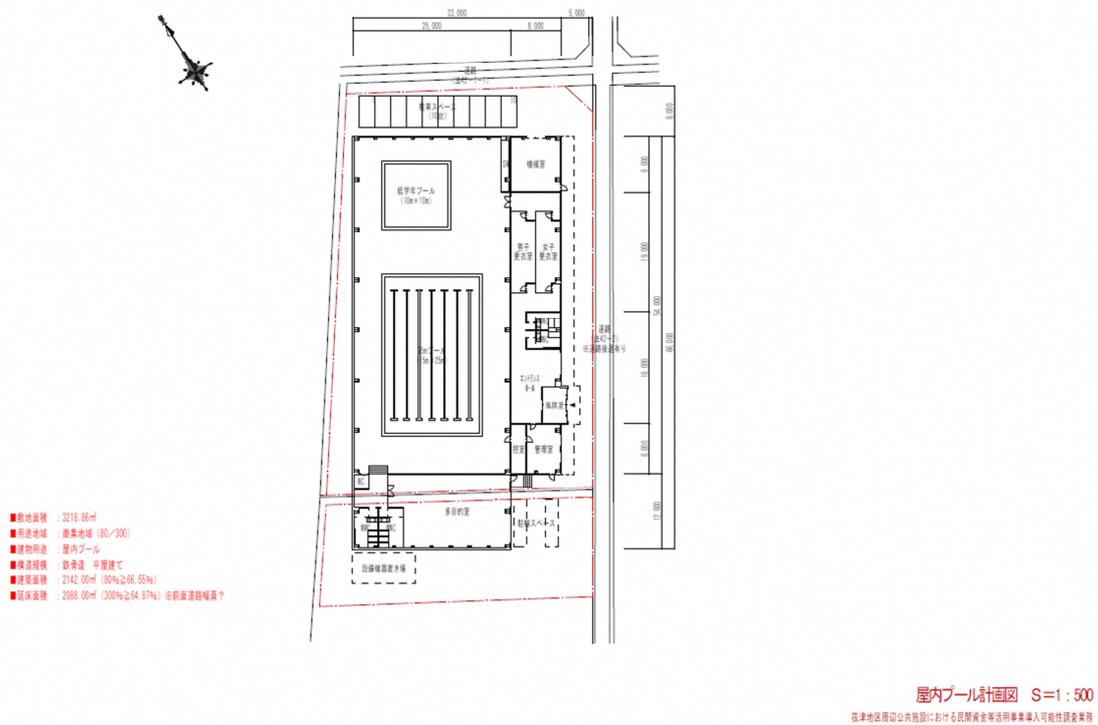
#### a)①旧大野福祉保健センター(商業施設)



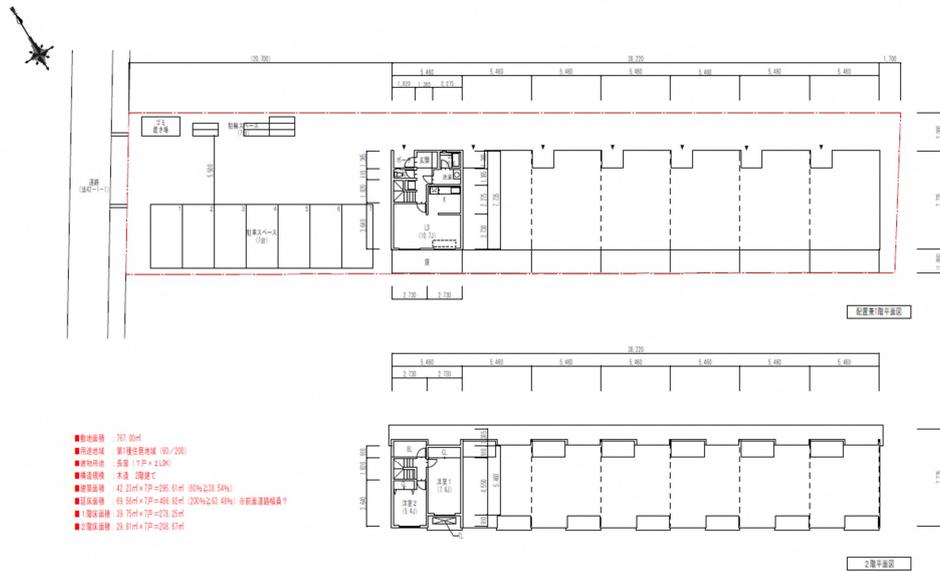
b)②水之越住宅、③水之越浄水場(駐車場、テニスコート)



c)④大野テニスコート(屋内温水プール)



d)⑤大野民具庫(子育て支援住宅)



- 敷地面積 : 361.00㎡
- 用途地域 : 第1種住居地域 (R2/200)
- 建物用途 : 児童 (7F) × 21.30%
- 構造種別 : 木造 2階建 C
- 建築面積 : 42.25㎡ × 7F = 295.57㎡ (100% ≥ 210.54%)
- 1階床面積 : 69.55㎡ × 7F = 486.95㎡ (100% ≥ 451.49%) ※新築建築確認済?
- 2階床面積 : 29.81㎡ × 7F = 208.67㎡

テラスハウス計画図 S=1:200  
建築地区画図の用途における民間資金等活用事業導入可能性調査業務

#### (4) 甘日市市内の屋内プール施設の状況

甘日市市内には、市営の屋内プール施設として「グローバルリゾート総合スポーツセンターサンチェリー」と民間屋内プール施設が2施設あります。本事業対象地との位置関係については下記の図に示す通りです。

図 7 市内の屋内プール施設



(出所: 国土地理院地図を加工)

### (5)大野地域周辺の民間賃貸住宅の状況

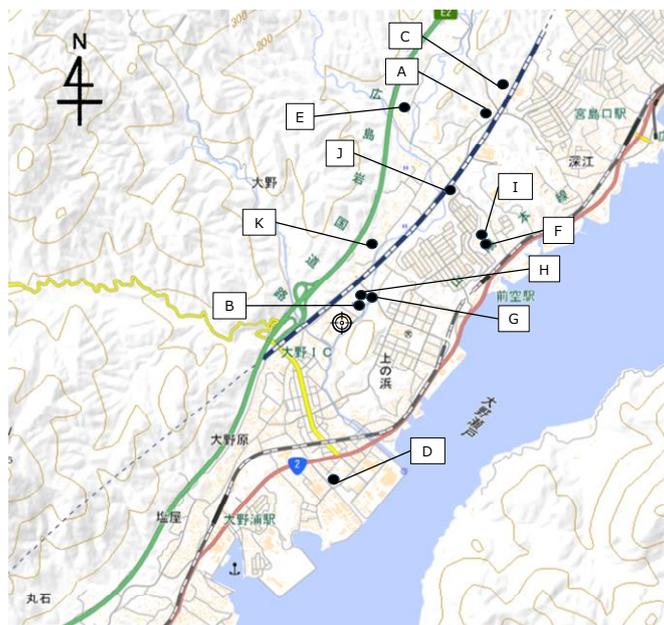
大野地域周辺の民間賃貸住宅(約 40 m<sup>2</sup>以上)の空き物件状況については下記の図表に示す通りです。

表 4 大野地域の民間賃貸住宅(空き物件情報)

物件	住所	広さ	築年数・階層	賃料	空室数
A物件	広島県廿日市市大野	3K 39.76m <sup>2</sup>	築61年 4階建	3.3万円 3.4万円 3.5万円	3
B物件	広島県廿日市市大野	3DK 51.03m <sup>2</sup>	築34年 2階建	4.7万円	1
C物件	広島県廿日市市大野	3LDK 65.57m <sup>2</sup>	築22年 2階建	5.3万円	1
D物件	広島県廿日市市大野	2DK 42.77m <sup>2</sup>	築22年 2階建	4.8万円	1
E物件	広島県廿日市市大野	1LDK 43.21m <sup>2</sup>	築5年 2階建	5.7万円 5.8万円	2
F物件	広島県廿日市市大野	1LDK 32.36m <sup>2</sup>	築9年 2階建	4.9万円 5万円	2
G物件	広島県廿日市市大野	1LDK 43.59m <sup>2</sup>	築9年 2階建	5.3万円	1
H物件	広島県廿日市市大野	1LDK 43.21m <sup>2</sup>	新築 2階建	5.8万円	2
I物件	広島県廿日市市大野	2LDK 60.24m <sup>2</sup>	築2年 2階建	8.1万円	1
J物件	広島県廿日市市大野	2LDK 57.97m <sup>2</sup>	築16年 2階建	6.3万円	1
K物件	広島県廿日市市大野	1K 55.4m <sup>2</sup>	築2年 2階建	6.8万円	1

(出所:民間不動産情報サイト(令和 6 年 11 月 8 日時点))

図 8 大野地域の民間賃貸住宅(空き物件情報)



(出所:国土地理院地図を加工)

## 6. 事業スキーム(案)

- 各導入機能について民間事業者のノウハウを取り入れ、創意工夫による整備・管理運営ができるスキームを想定します。
- 新たに導入する機能は、まるくる大野との連携を高めると同時に、効率的な管理体制を目指します。
- 下記に示す事業スキーム(案)は、本サウンディングで得られた意見を反映させ見直しを行う可能性があります。

図 9 事業スキーム案

